



Commune de Bretteville sur Odon

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

A - RAPPORT DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 24 Février 2014*

Approbation

Le Maire

M. Pierre Estrade

Révision simplifiée n°3 approuvée le :	14/09/2009
Révision simplifiée n°2 approuvée le :	Non aboutie
Révision simplifiée n°1 approuvée le :	15/12/2008
Modification n°1 approuvée le :	06/10/2008
PLU initial approuvé le :	08/11/2004

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de BRETTEVILLE-SUR-ODON a été approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 8 novembre 2004.

Une Modification du PLU et une première Révision Simplifiée ont été approuvées respectivement le 6 Octobre 2008 et le 15 Décembre 2008.

Une deuxième Révision Simplifiée, relative à l'extension de la zone d'activités de la Grande Plaine, n'est pas aboutie à ce jour.

Une troisième Révision Simplifiée, relative à la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage, a été approuvée le 14 Septembre 2009.

Contexte normatif

Les articles L.123-13 et suivants du Code de l'urbanisme fixent les procédures permettant de faire évoluer un document d'urbanisme.

Ainsi, selon l'article L 123-13-3, la modification simplifiée peut avoir pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L.123-1-11 alinéa 6 (pour les bâtiments d'habitation situés en zone U), L.127-1 (pour la réalisation de logements sociaux), L.128-1 et L.128-2 (en faveur de la performance énergétique des bâtiments) du Code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles qui n'ont pas pour effet :
 - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2013 et s'applique pour la présente Modification Simplifiée.

La commune utilise ainsi cette procédure pour adapter un certain nombre de dispositions réglementaires, en respectant les principes ci-avant, dans les zones d'activités des Forques et de la Grande Plaine.

Exposé des motifs

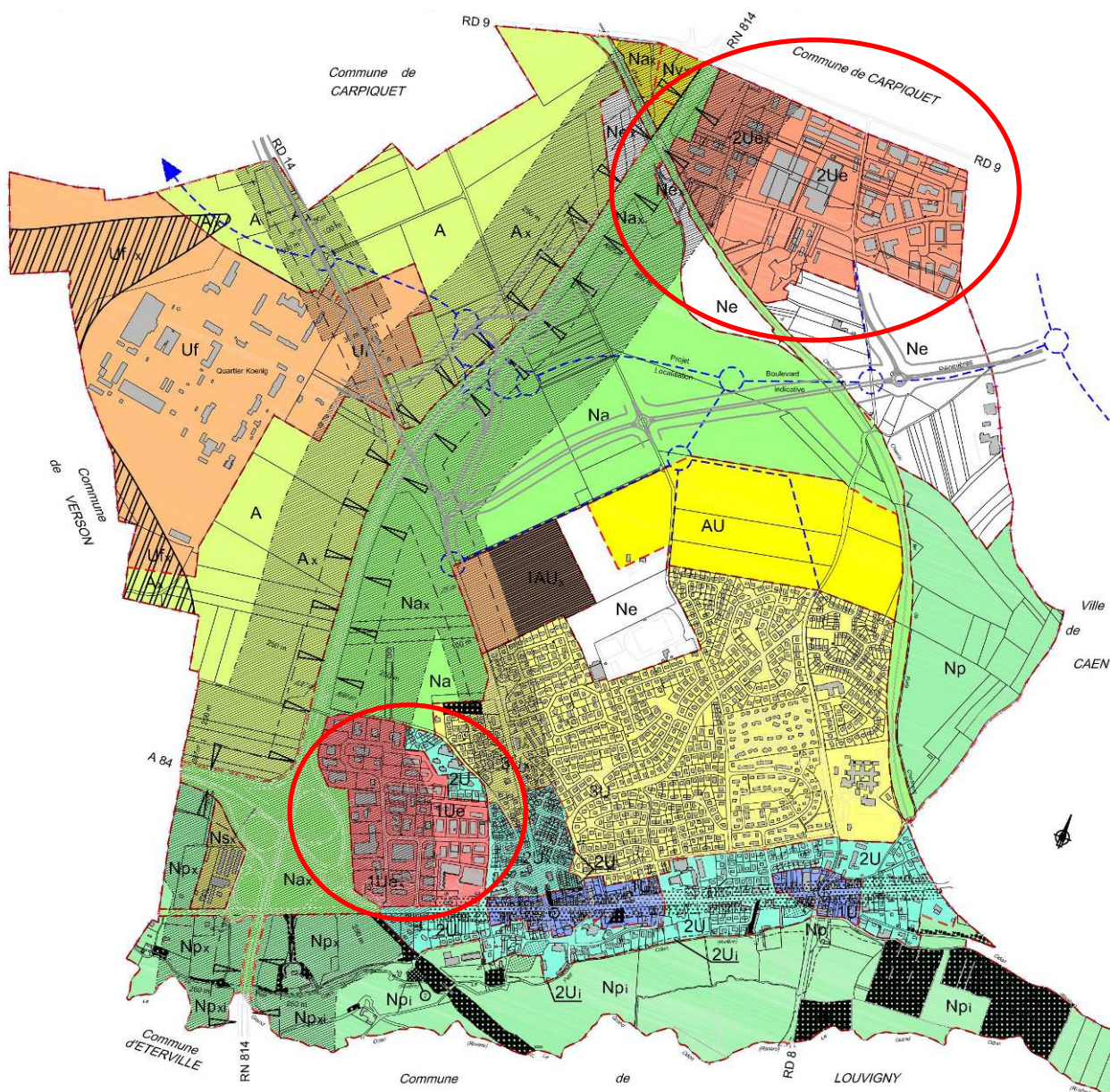
Cette modification a pour but d'harmoniser les règles applicables à chacune des 2 zones d'activités ; cela n'était pas le cas lors de l'élaboration du PLU car le secteur de la Grande Plaine était alors sous le régime d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui a été supprimée depuis.

Elle a également pour objectif de prendre en compte des difficultés apparues lors de l'instruction des permis notamment concernant les implantations en limite séparative.

Elle consiste enfin à adapter diverses règles pour prendre en compte des intentions exprimées au SCoT (stationnement, énergie décarbonnée, etc...).

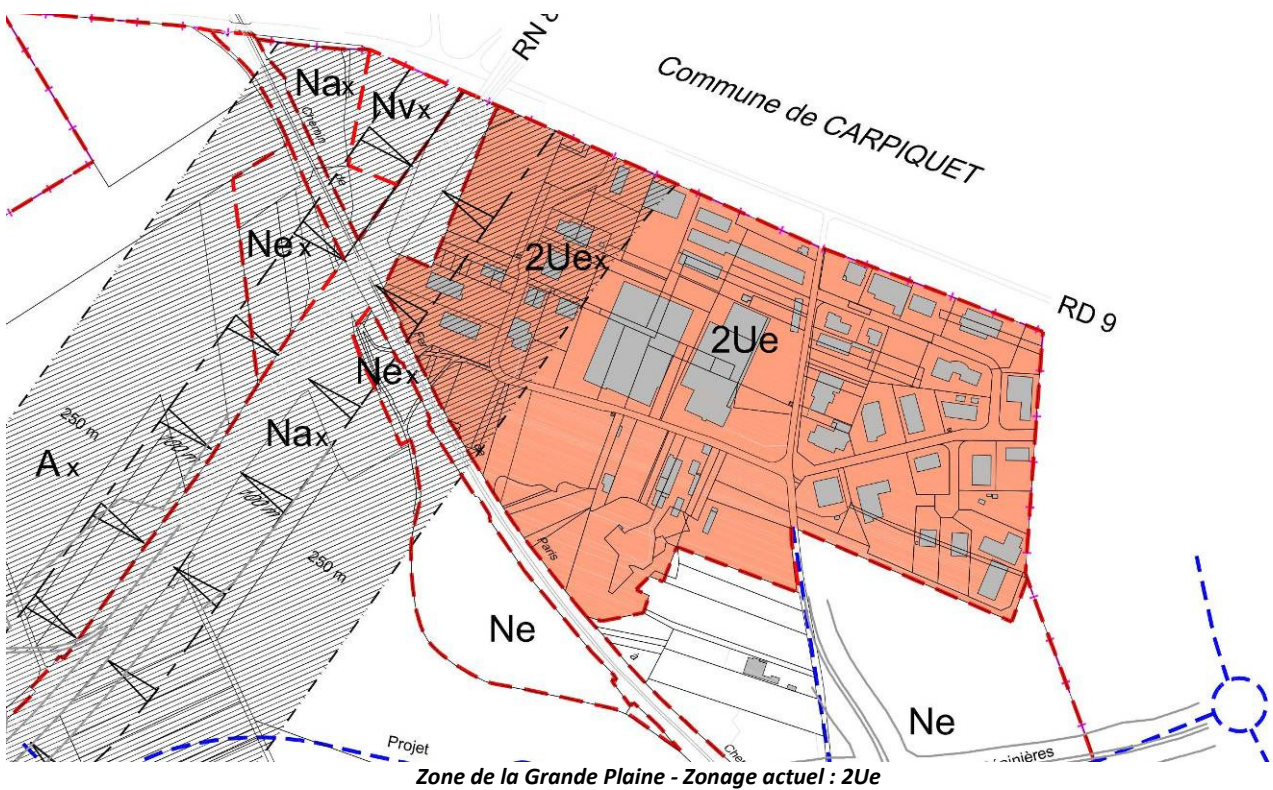
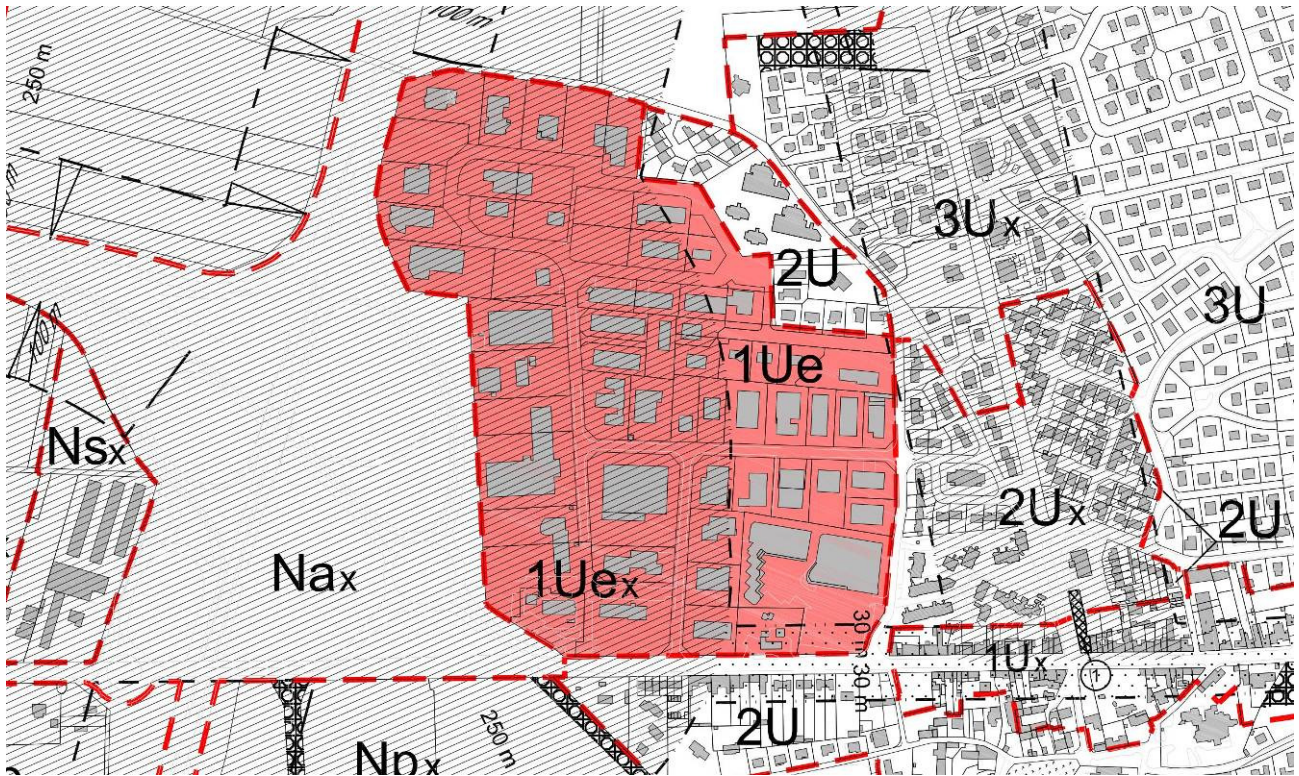
Objets de la Modification Simplifiée

Les deux zones 1Ue (zone des Forques) et 2Ue (zone de la Grande Plaine) sont localisées sur la carte suivante et détaillées sur les deux plans qui suivent.

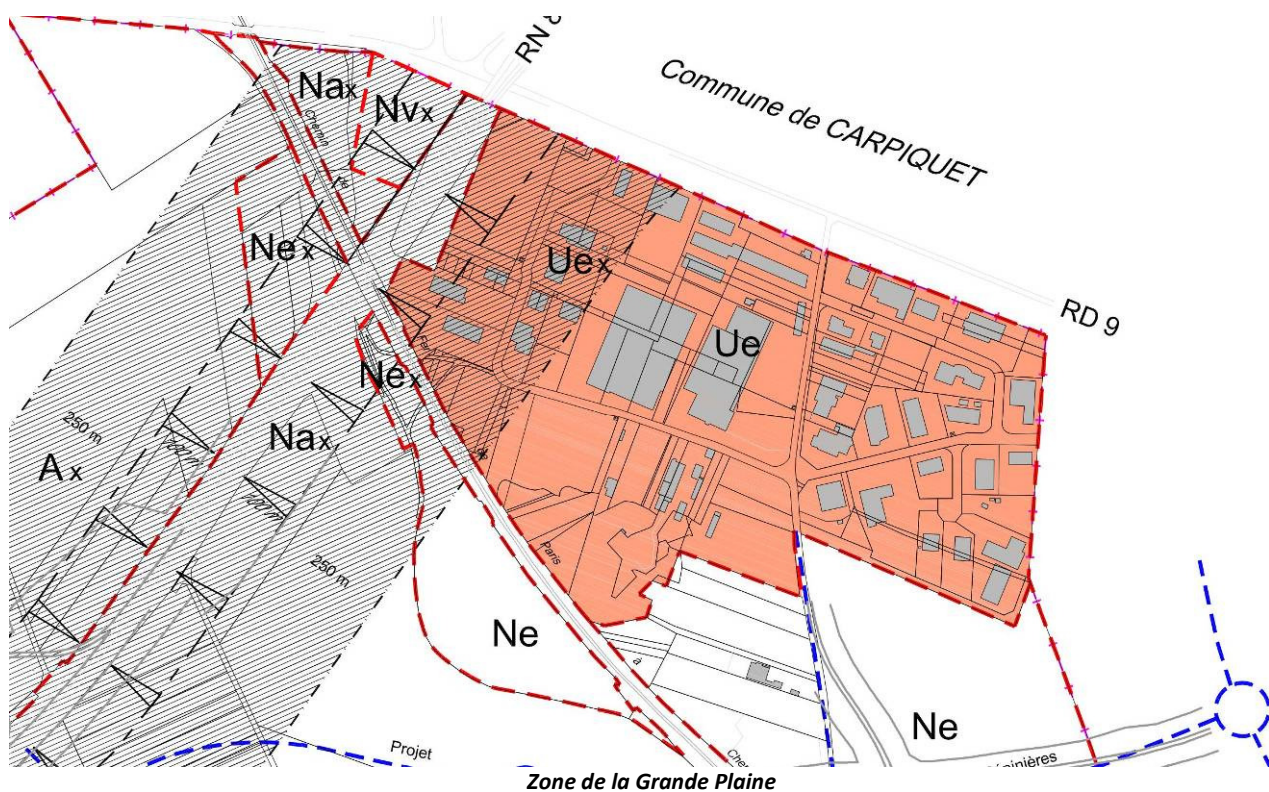
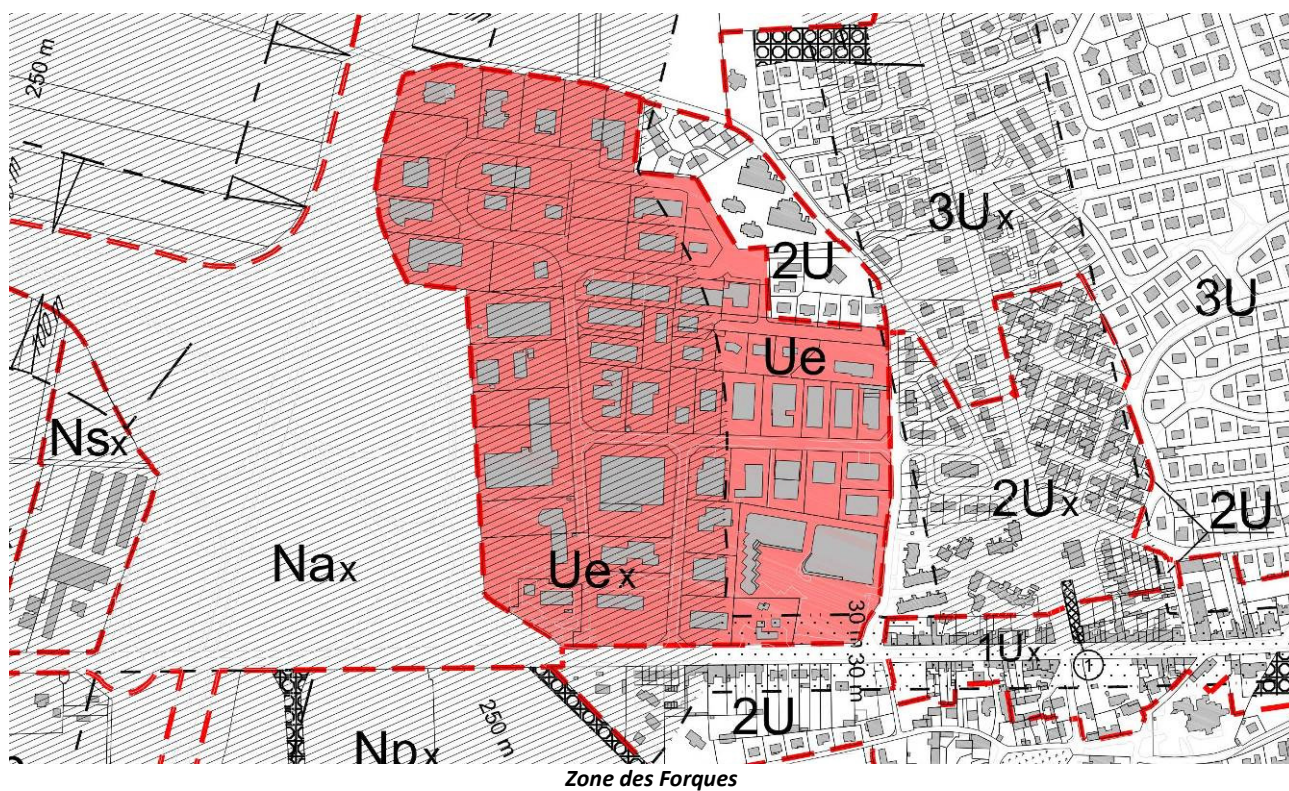


Plan de zonage actuel du PLU - localisation des zones d'activités 1Ue et 2Ue

Elles sont toutes les deux concernées par un secteur « x » correspondant à la prise en compte du bruit le long du boulevard périphérique.



Pour prendre en compte l'harmonisation, les deux zones seront désormais dénommées Ue au PLU.



Le deuxième objet de la modification simplifiée est de procéder à diverses modifications réglementaires telles qu'elles apparaissent dans le tableau ci-après.

Le surlignage rouge dans la colonne de gauche (règlement actuel) fait ressortir les éléments supprimés et le surlignage jaune dans la colonne de droite (règlement futur proposé) met en évidence les éléments ajoutés.

Les intentions principales suivantes sont ainsi exprimées :

- Caractère de la zone : suppression des zones 1Ue et 2Ue,
- Articles 1 et 2 : suppression de l'interdiction d'une procédure (lotissement...) et intégration des habitations de fonction dans les bâtiments,
- Article 3 : suppression des gabarits des voies à créer n'ayant plus de justification,
- Article 4 : simple adaptation de l'article,
- Article 5 : suppression des surfaces minimales qui résultaient de la ZAC,
- Article 6 : suppression des dispositions sans objet,
- Article 7 : possibilité de construction en limite séparative,
- Article 8 : suppression des dispositions,
- Article 9 : non modifié,
- Article 10 : prise en compte de l'intégration du logement dans les bâtiments,
- Article 11 : intégration dispositif d'énergie décarbonnée,
- Article 12 : intégration aire couverte de stationnement pour vélos et cyclomoteurs,
- Article 13 : suppression des dispositions issues de la ZAC,
- Article 14 : suppression des dispositions issues de la ZAC.

Le règlement de la zone destinée à l'activité (Ue) est modifié et complété ainsi qu'il suit :

	Règlement actuel	Règlement futur proposé
Caractère de la zone	Les zones Ue ont vocation d'activités. On distingue les secteurs 1Ue et 2Ue qui sont respectivement la Zone d'activités des Forques et la zone d'activités de la Grande Plaine. Un indice x indique les secteurs pour lesquels s'appliquent les dispositions réglementaires relatives à l'exposition aux bruits, au voisinage des aérodromes.	Les zones Ue ont vocation d'activités. Un indice x indique les secteurs pour lesquels s'appliquent les dispositions réglementaires relatives à l'exposition aux bruits, au voisinage des aérodromes.
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites en particulier : - les lotissements, en particulier les lotissements à usage d'habitation - La réalisation des maisons individuelles - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ue.2 - Les carrières, affouillements et exhaussements du sol - L'hébergement léger de loisirs (terrains de camping et de caravanage, PRL...) - Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, y compris la récupération automobile sur terrain spécialement conçu à cet effet - Les établissements et constructions liés aux activités agricoles	Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites en particulier : - Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ue2 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ue.2 - Les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article Ue 2 - L'hébergement léger de loisirs (terrains de camping et de caravanage, PRL...) - Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, y compris la récupération automobile sur terrain spécialement conçu à cet effet - Les établissements et constructions liés aux activités agricoles

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Les constructions prévues par le caractère de la zone, notamment les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sont autorisées. Sont autorisés sous conditions : - Les lotissements s'ils sont à usage d'activités - Les habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone - La reconstruction sur place à l'identique en cas de sinistre - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux équipements publics d'intérêt général - L'aménagement et l'extension d'installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances En secteur 2Ue : - Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'apportent pas de gêne ou de danger pour le voisinage - Dans les secteurs d'existence présumée de carrières souterraines, les constructions et occupations du sol définies ci-dessus peuvent être autorisées sous réserve que soient réalisées par un organisme spécialisé, les études de sous-sol et de travaux confortatifs éventuels susceptibles de parer aux risques liés à l'existence des carrières - L'aménagement, l'extension et la construction des annexes des bâtiments et établissements existants à l'exception de ceux qui sont destinés à la récupération automobile	Les constructions prévues par le caractère de la zone, notamment les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sont autorisées. Sont autorisés sous conditions : - Les constructions et aménagements à usage d'activités - Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sous réserve qu'ils soient intégrés dans un bâtiment d'activités - La reconstruction sur place à l'identique en cas de sinistre - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux équipements publics d'intérêt général et aux constructions - Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'apportent pas de gêne ou de danger pour le voisinage - Dans les secteurs d'existence de carrières souterraines, les constructions et occupations du sol définies ci-dessus peuvent être autorisées sous réserve que soient réalisées par un organisme spécialisé, les études de sous-sol et de travaux confortatifs éventuels susceptibles de parer aux risques liés à l'existence des carrières
Article 3 : Accès et voirie	I. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. II. Voirie Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès	I. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. II. Voirie Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès

	du matériel de lutte contre l'incendie. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : - largeur minimale de chaussée : 7 mètres - largeur minimale de plate-forme : 12 mètres	du matériel de lutte contre l'incendie.
Article 4 : Desserte par les réseaux	En secteur 1Ue : I. Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. II. Assainissement L'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur de la commune, notamment : A/ EAUX PLUVIALES Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur, éventuellement avec constitution en amont d'un bassin de retenue et/ou de temporisation. En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation. Les eaux de toitures seront évacuées, dans la mesure du possible, par infiltration. B/ EAUX USÉES Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement. C/ EAUX RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. « Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les	

caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. » En secteur 2Ue : I. Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. II. Assainissement L'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur de la commune, notamment : A/ EAUX PLUVIALES Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune. En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales. Les eaux de toitures seront évacuées, dans la mesure du possible, par infiltration. B/ EAUX USÉES ET EAUX RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement. Les eaux usées, les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles (après prétraitement s'il y a lieu) seront rejetées dans le réseau collectif après accord de raccordement de la part de la collectivité. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. « Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être	I. Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. II. Assainissement L'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur dans la collectivité en charge de l'assainissement, notamment : A/ EAUX PLUVIALES Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur sans aggraver les conditions d'écoulement. En l'absence ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune. En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales. Les eaux de toitures seront évacuées, dans la mesure du possible, par infiltration. B/ EAUX USÉES ET EAUX RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement. Les eaux usées, les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles (après prétraitement s'il y a lieu) seront rejetées dans le réseau collectif après accord de raccordement de la part de la collectivité. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. « Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être
--	---

	préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. » III. E.D.F. – G.D.F – P.T.T. Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution E.D.F. – P.T.T. et éventuellement G.D.F Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.	préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. » III. ELECTRICITE – GAZ - TELECOMMUNICATIONS Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz. Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.
Article 5 : Superficie minimale des terrains	En secteur 2Ue : La superficie minimum des parcelles détachées sera de 3000 m².	Sans objet.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Tout point d'une construction (hors débords de toitures) doit être implanté à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées de la zone. Les retraits exigés par rapport à l'axe des autres voies sont les suivants : - Boulevard périphérique.....40 m - Grands itinéraires, routes assimilées et routes à grande circulation...35 m - Autres RN et RD 25 mètres Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou des pignons des dits bâtiments. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.	Tout point d'une construction (hors débords de toitures) doit être implanté à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées de la zone. Les retraits exigés par rapport à l'axe des autres voies sont les suivants : - Boulevard périphérique.....40 m Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou des pignons des dits bâtiments. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors débords de toitures) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation. En secteur 2Ue :	Les constructions seront implantées : - Soit en limite séparative (hormis le long des limites périmétrales de la zone) - Soit à une distance minimale de 5mètres de la limite Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

	Hormis sur les limites périmétrales de l'opération, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la bonne utilisation des terrains voisins, des implantations différentes de celles résultant de l'application de l'alinéa ci-dessus pourront être autorisées après accord de l'urbaniste-conseil de la ZAC et de la commune.	
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Dans le cadre de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article Ue.2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés et à la sécurité.	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.
Article 10 : hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle. Les habitations autorisées en application de l'article Ue.2, ne devront pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée.	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface du bâtiment.
Article 11 : Aspects extérieurs	Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables. Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ; les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. Les couvertures en tôle ondulée « traditionnelle » sont interdites. L'installation des panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme qui devront s'intégrer au bâtiment. Les stockages extérieurs se feront de préférence du côté des façades non visibles à partir des voies principales qui longent le secteur. <u>En secteur 1Ue :</u> Un intérêt particulier sera porté aux limites de cette zone qui devront présenter une uniformité : clôtures à claire voie, traitement paysager uniforme, haies constituées d'essences locales.	Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables. Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ; les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. Tout dispositif technique de production d'énergie décarbonnée (solaire, éolien, biomasse, géothermie...) est autorisé. Les couvertures en tôle ondulée « traditionnelle » sont interdites. L'installation des panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme qui devront s'intégrer au bâtiment. Les stockages extérieurs se feront de préférence du côté des façades non visibles à partir des voies.
Article 12 : Stationnement	Il doit être aménagé sur les parcelles industrielles, des aires de stationnement suffisantes pour	Il doit être aménagé sur les parcelles une aire couverte pour vélos, cyclomoteurs et

nt	assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que pour les visiteurs, il pourra être exigé notamment : <u>A/ Pour les constructions à usage de bureaux :</u> Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre de l'immeuble. <u>B/ Pour les établissements industriels :</u> Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvres la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. <u>C/ Pour les établissements commerciaux :</u> 1) Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre de l'établissement. 2) Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars. D/ Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements	motocyclettes, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que pour les visiteurs, il pourra être exigé notamment : <u>A/ Pour les constructions à usage de bureaux :</u> Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble. <u>B/ Pour les établissements industriels :</u> Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. <u>C/ Pour les établissements commerciaux :</u> 1) Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage 2) Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements
----	---	---

	auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.	auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.
Article 13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies seront plantés et convenablement entretenus. 10% de la superficie des parcelles devront être traités en espace vert. Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. <u>En secteur 2Ue :</u> Un arbre de haute tige sera exigé pour 100 m² d'espace libre (non bâti).	Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies seront plantés et convenablement entretenus. 10% de la superficie des parcelles devront être traités en espace vert. Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement. <u>En secteur 2Ue :</u> La S.H.O.N maximale est de 300 000 m²	Sans objet.
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales		Sans objet.
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		Sans objet.